

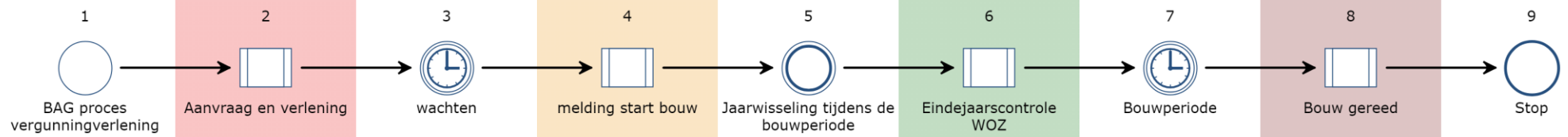
BAG-WOZ proces na invoering Ow en Wkb vanaf september 2025

Procesbeschrijving

Datum : 24-9-2025

Inhoudsopgave

BAG-WOZ proces na invoering Ow en Wkb vanaf september 2025	4
1. BAG proces vergunningverlening	4
2. Aanvraag en verlening	4
4. melding start bouw	5
6. Eindejaarscontrole WOZ.....	5
8. Bouw gereed.....	5
2.1. Begin van Aanvraag en verlening	7
4.1. Begin van melding start bouw	14
6.1. Begin van Eindejaarscontrole WOZ.....	16
8.1. Begin van Bouw gereed	18



BAG-WOZ proces na invoering Ow en Wkb vanaf september 2025**1. BAG proces vergunningverlening**

Type	Start																		
Omschrijving	Bij het beschrijven van dit proces zijn aannames gedaan en enkele zaken afgewogen. Voor de duidelijkheid zijn deze onderwerpen hieronder opgenomen. - Dit is een beschrijving van een eenduidig proces dat bijdraagt aan een actuele en kwalitatief goede BAG registratie en WOZ-administratie binnen de wettelijke kaders. Deze beschrijving is de door het ministerie van BZK en Waarderingskamer geaccordeerde werkwijze die aansluit op andere, nog te ontwikkelen, procesbeschrijvingen. - Het is mogelijk dat het bouwen of verbouwen van bouwwerken vrij is gesteld voor de OPA vergunning. In 2024 zal dat aantal nog niet zo groot zijn, maar een gemeente kan er zelf voor kiezen om in de loop van de jaren meer soorten bouwwerken vergunningsvrij te maken voor de OPA. Bij vergunningplichtige bouwwerken moet bijna altijd een bouwmelding worden gedaan. Bestemmingswijzigingen kennen soms wel alleen een OPA vergunning. - In de beginfase zullen er nog vergunningen in behandeling zijn volgens de oude wetgeving. Deze worden ook volgens de oude wetgeving afgehandeld. Vanaf 1 januari 2024 zullen ook vergunningen en meldingen worden gedaan binnen de Omgevingswet (Ow) en Wet op de kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). In deze periode moet er aandacht zijn voor overgangssituatie waarbij oud en nieuw door elkaar heen lopen. Deze beschrijving gaat uit van de nieuwe situatie. - Onder de Wkb is er geen vaste volgorde in het binnenkomen van een OPA aanvraag (Omgevingsplan Activiteit of planologische vergunningaanvraag) en een bouwmelding (Wkb melding). De ene kan eerder binnenkomen dan de ander. De volgorde is niet wettelijk bepaald. De ervaring is echter dat er in de regel eerst een OPA vergunning wordt aangevraagd voor er een bouwmelding wordt gedaan. - Alle documenten die als brondocument worden gebruikt in de BAG worden blijvend bewaard. Dit verdient mogelijk nog enige aandacht omdat dit andere documenten kunnen zijn dan voorheen. - Zowel melding plichtige meldingen als informatieplichtige meldingen worden in het DSO opgenomen. De gemeente kan met het eigen systeem aansluiten op het DSO en zo alle meldingen binnenhalen en doorzetten naar bijvoorbeeld de BAG. Daarin lijkt, buiten de techniek om, weinig te veranderen ten opzichte van de huidige werkwijze in het OLO. - Omdat het inzicht in BAG en WOZ relevante informatie niet altijd beschikbaar is, zijn er gestandaardiseerde voorlopige waarden vastgesteld die bij uiterste nood gebruikt kunnen worden. BAG beheer heeft de plicht minimaal dossieronderzoek te doen en indien nodig extra informatie aan te vragen voor het vaststellen van huisnummers, alvorens gebruik te maken van gestandaardiseerde voorlopige waarden. <table border="1"> <tr> <td>Ow</td><td>Omgevingswet</td></tr> <tr> <td>Wkb</td><td>Wet kwaliteitsborging voor het bouwen</td></tr> <tr> <td>OPA</td><td>Omgevingsplan activiteit, gevolgklassen 1, 2 en 3</td></tr> <tr> <td>BM</td><td>Bouwmelding voor de bouwactiviteit, gevolgklasse 1</td></tr> <tr> <td>TBV</td><td>Technische bouwvergunning, gevolgklassen 2 en 3 en monumenten</td></tr> <tr> <td>DSO</td><td>Digitaal Stelsel Omgevingswet</td></tr> <tr> <td>Informatieplicht</td><td>Een verplichting voor de initiatiefnemer voor een melding in het DSO</td></tr> <tr> <td>Meldingsplicht</td><td>Een verplichting van een melding in het DSO met een dwingend karakter, waarop sancties staan bij het niet melden</td></tr> <tr> <td>Dossier bevoegd gezag</td><td>Het as built dossier met de gerealiseerde kwaliteit van het bouwwerk</td></tr> </table>	Ow	Omgevingswet	Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	OPA	Omgevingsplan activiteit, gevolgklassen 1, 2 en 3	BM	Bouwmelding voor de bouwactiviteit, gevolgklasse 1	TBV	Technische bouwvergunning, gevolgklassen 2 en 3 en monumenten	DSO	Digitaal Stelsel Omgevingswet	Informatieplicht	Een verplichting voor de initiatiefnemer voor een melding in het DSO	Meldingsplicht	Een verplichting van een melding in het DSO met een dwingend karakter, waarop sancties staan bij het niet melden	Dossier bevoegd gezag	Het as built dossier met de gerealiseerde kwaliteit van het bouwwerk
Ow	Omgevingswet																		
Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen																		
OPA	Omgevingsplan activiteit, gevolgklassen 1, 2 en 3																		
BM	Bouwmelding voor de bouwactiviteit, gevolgklasse 1																		
TBV	Technische bouwvergunning, gevolgklassen 2 en 3 en monumenten																		
DSO	Digitaal Stelsel Omgevingswet																		
Informatieplicht	Een verplichting voor de initiatiefnemer voor een melding in het DSO																		
Meldingsplicht	Een verplichting van een melding in het DSO met een dwingend karakter, waarop sancties staan bij het niet melden																		
Dossier bevoegd gezag	Het as built dossier met de gerealiseerde kwaliteit van het bouwwerk																		

2. Aanvraag en verlening

Type	Fase
Omschrijving	Deze fase beslaat het vooroverleg, de OPA aanvraag, de vergunningverlening en de bouwmelding tot het akkoord op de bouwmelding.
Waarde toevoegend	Klant

3. wachten

Type	Wachtmoment
------	-------------

4. melding start bouw

Type	Fase
Omschrijving	Deze fase beschrijft de verwerking van de informatie in de basisregistraties BAG en WOZ rondom de start van de bouw of verbouw.
Waarde toevoegend	Klant

5. Jaarwisseling tijdens de bouwperiode

Type	Mijlpaal
------	----------

6. Eindejaarscontrole WOZ

Type	Fase
Omschrijving	In deze fase zijn de werkzaamheden opgenomen die de WOZ uitvoert om de situatie op 1 januari vast te stellen als de bouw al wel gestart is, maar nog niet gereed is.
Waarde toevoegend	Klant

7. Bouwperiode

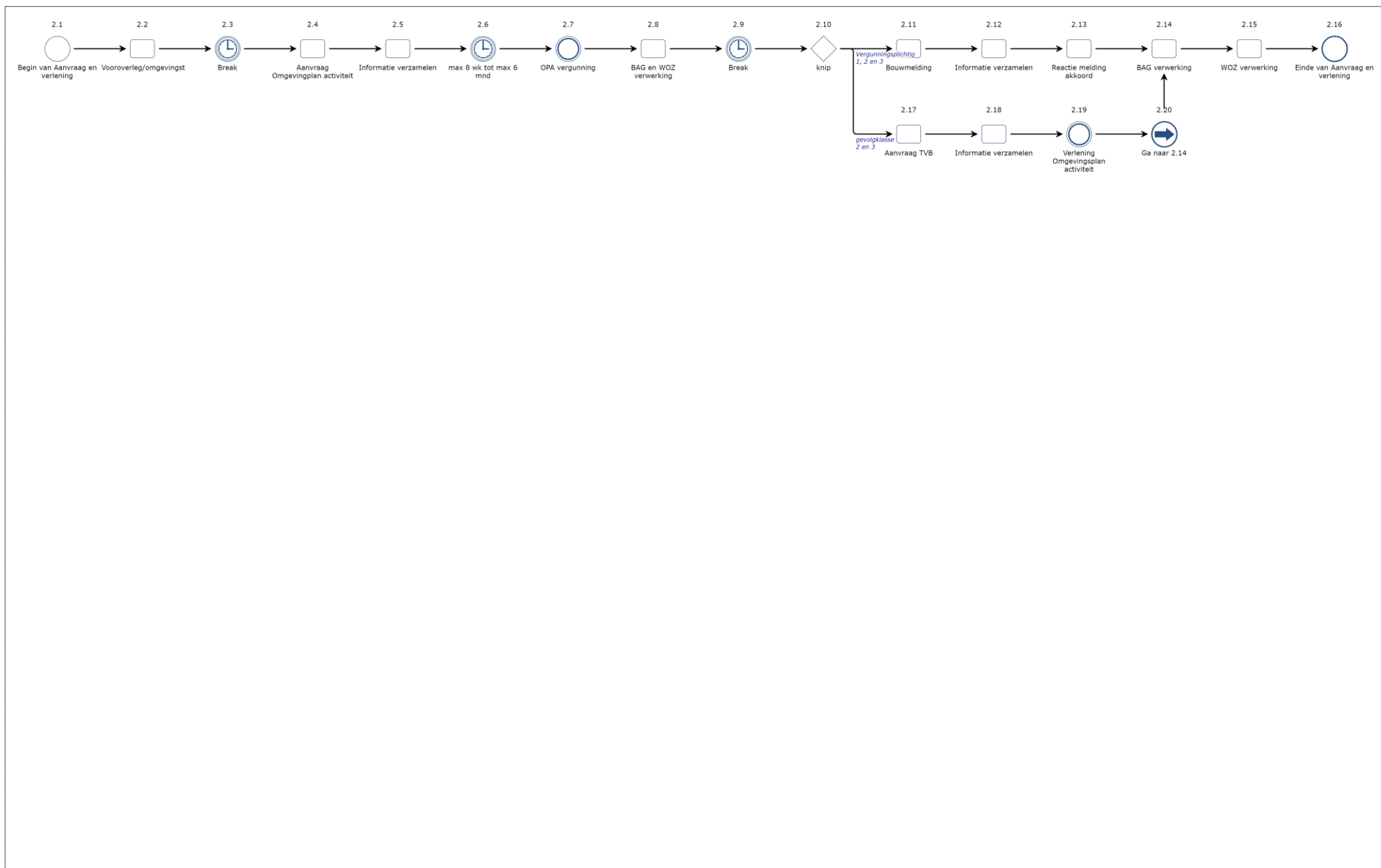
Type	Wachtmoment
------	-------------

8. Bouw gereed

Type	Fase
Omschrijving	In deze fase wordt de definitieve opname gedaan van de gegevens in de BAG en de WOZ-administratie naar aanleiding van een gereedmelding.
Waarde toevoegend	Klant

9. Stop

Type	Stop
------	------



Aanvraag en verlening

2.1. Begin van Aanvraag en verlening**2.2. Vooroverleg/omgevingstafel?**

Type	Vergadering
Label	RO
Omschrijving	Het is mogelijk, zeker bij grote projecten, dat plannen vóór de OPA aanvraag eerst worden besproken in een vooroverleg of omgevingstafel. Tijdens deze vooroverleggen zal er al een dossier worden opgebouwd. Het is raadzaam om in deze fase al aandacht te besteden aan het wel of niet nodig zijn van het vaststellen van extra straatnamen of huisnummers. Indien het project mogelijk nummeringsproblemen gaat opleveren dan kan het proces voor straatnaamgeving tijdig worden opgestart. Dit wijkt niet veel af van de werkwijze onder de Wabo.
Overige	

2.3. Break

Type	Wachtmoment
Omschrijving	Een plan dat besproken is in een vooroverleg of omgevingstafel hoeft niet binnen een bepaalde tijd te leiden tot de realisatie daarvan.

2.4. Aanvraag Omgevingsplan activiteit

Type	Internet
Label	Initiatiefnemer
Omschrijving	Via het Omgevingsloket komt een OPA aanvraag binnen. De gemeente heeft zelf invloed op wat vergunningsvrij is voor de OPA en wat vergunningplichtig is en legt dit vast in het omgevingsplan. De OPA aanvraag wordt niet in de authentieke BAG registratie verwerkt. In de aanvraag gevolklasse 1, 2 en 3, is informatie beschikbaar om de volgende gegevens uit af te leiden: - de afmetingen van een bouwwerk (tekening op schaal van de 'buitenkant') het aantal en type objecten waaronder: panden, verblijfsobjecten, WOZ objecten, WOZ deelobjecten (bij bijgebouwen)
Overige	

2.5. Informatie verzamelen

Type	VTH app
Label	Vergunningverlening
Omschrijving	Na de vergunningaanvraag kunnen er voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd. In deze periode worden voor de BAG en WOZ de volgende gegevens verzameld: - Het aantal BAG verblijfsobjecten en WOZ objecten: wordt benoemd in de vergunningaanvraag - Geometrie: in de OPA aanvraag moet een tekening op schaal zitten van de buitenkant. Op basis van deze tekening kan de voorlopige geometrie ingetekend worden. - Oppervlakte: bij aan-/opbouw zijn deze tekeningen meestal voldoende duidelijk om de wijziging in gebruiksoppervlakte voor de verblijfsobjecten en WOZ-deelobjecten vast te kunnen stellen. Bij nieuwbouw zijn er meestal meer gedetailleerde tekeningen nodig. - Gebruiksdoel: deze staat in de vergunningaanvraag - Postcode: indien niet bekend aanvragen zodat deze altijd op tijd binnen is. Als er voldoende informatie beschikbaar is, kan een eventueel benodigd besluit nummeraanduiding in concept worden opgesteld. Is er niet voldoende informatie beschikbaar dan kan er extra informatie aangevraagd worden bij de initiatiefnemer om tot een concept huisnummerbesluit te komen. Zie hiervoor de beschrijving voor het vaststellen van nadere regels. Wordt deze informatie niet of te laat geleverd, dan wordt er geen nummeraanduiding en dus ook geen verblijfsobject opgevoerd tot er voldoende informatie is. De initiatiefnemer kan in die periode dus ook niet beschikken over adressen voor de nieuw te realiseren objecten. In het uiterste geval zal het registreren van verblijfsobjecten en daarmee het formeel verstrekken van huisnummers dit dan pas gebeuren bij de

	oplevering. De verwachting is dat men bij de bouw al wel graag wil beschikken over de adressen en dat dus nagenoeg altijd de noodzakelijke gegevens snel verstrekt zullen worden. Als de geometrie en oppervlakte in eerste instantie niet kunnen worden vastgesteld is het mogelijk dat er bij het aanvragen van extra informatie voor het vaststellen van de nummeraanduiding relevante informatie beschikbaar komt. Ook is het mogelijk heeft er vooroverleg plaatsgevonden waarbij plattegronden zijn gecommuniceerd. Let op: deze kunnen afwijken van de daadwerkelijke melding. Als er geen tekening beschikbaar is dan wordt er een driehoekje ingetekend van 1x1x1 meter en wordt de geometrie in onderzoek gezet en/of voor de oppervlakte 999999m2 geregistreerd en wordt de oppervlakte in onderzoek gezet. Als deze registratie nog bestaat op 1 januari dan zal voor de WOZ-taxatie alsnog informatie over oppervlakte opgevraagd moeten worden. Er zal aandacht moeten zijn voor het wel of niet nodig zijn van een extra straatnaam. Indien het project mogelijk nummeringsproblemen gaat opleveren dan kan het proces voor straatnaamgeving in een zo vroeg mogelijk stadium worden opgestart.
Overige	

2.6. max 8 weken tot max 6 maanden

Type	Wachtmoment
Omschrijving	De gemeente heeft tijd nodig om de OPA aanvraag te beoordelen. Er zijn korte en lange procedures. Meer informatie daarover is te vinden op: Korte en uitgebreide voorbereidingsprocedure Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl) De korte procedure kent een doorlooptijd van 8 weken en eventueel en verlenging van nog eens 6 weken. Deze komt het meeste voor. De uitgebreide procedure (in uitzonderingssituaties) kent een maximalen doorlooptijd van 6 maanden met 6 weken uitstel.

2.7. OPA vergunning

Type	Mijlpaal
Omschrijving	Tussen 1 januari 2024 en 1 september 2025 werd het technische deel in de BAG verwerkt. Daarvoor golden de volgende redenen: - De OPA vergunning kent een lagere kans van realisatie dan de bouwmelding. - Er is niet altijd een OPA vergunning. In de toekomst wordt er steeds meer vrijgesteld van de OPA vergunning. De Bouwmelding blijft wel verplicht. De ene keer kiezen voor de OPA vergunning en de andere keer voor de Bouwmelding brengt onduidelijkheid met zich mee en meer kans op fouten. - In de beginperiode hebben we te maken met al aangevraagde Wabo vergunning en de nieuwe OPA vergunningen, bouwmeldingen en technische bouwvergunningen. Dat biedt veel uitdagingen en vraagt om eenduidigheid. Door voor de reactie op de bouwmelding te kiezen als moment van registratie in de BAG, gaan we niet, zoals eerder is gecommuniceerd, het pand met de OPA vergunning opnemen en het verblijfsobject met de bouwmelding (of andere varianten). Bij gevolgklassen 2 en 3 is geen sprake van (een reactie op) een bouwmelding, maar is de verleende technische bouwvergunning de basis voor de registratie. - Na het verkrijgen van een OPA vergunning is het nog niet zeker of er gebouwd gaat worden. Bij een bouwmelding is dat vrijwel zeker. Het voorkomt daarmee onnodige mutaties in de BAG. - De registratie in de BAG en de WOZ-administratie kan voorbereid worden, zodat de informatie "klaar ligt" wanneer de reactie op de bouwmelding wordt ontvangen. Tijdige reactie op de bouwmelding en tijdige registratie is dan geen probleem. Vanaf 1 september 2025 wordt de OPA vergunning in de BAG verwerkt. Hiervoor zijn de volgende redenen: - In de praktijk zien we dat er veel OPA vergunningen door de gemeente verplicht zijn gesteld en daarmee is het verwerken van de OPA vergunning ook een betrouwbaarder gegeven geworden dan van te voren was verwacht. - Gemakkelijkere inrichting van het proces doordat de OPA vergunning een vergunning is die afgegeven wordt door vergunningverlening en daarmee procestechnisch veel gelijkenis heeft met de voormalige WABO vergunning. - Afnemers zoals nutsbedrijven en subsidieverstrekkers, maar ook gemeentelijke organisaties, willen graag zo vroeg mogelijk een huisnummer. In de praktijk zien we dat de OPA vergunning eerder wordt

aangevraagd dan de technische bouwmelding. Het huisnummerbesluit wordt afgegeven bij de verwerking in de BAG en is daarmee idealiter gekoppeld aan de OPA vergunning. Ook de publicatie van vergunningen kan dan op basis van een adres.

- Betere aansluiting bij afnemers zoals het CBS en de nutsbedrijven die hun werkproces in hebben gericht op de OPA vergunning.
- Bij de OPA aanvraag worden regelmatig bouwtekeningen geleverd dan bij de technische bouwmelding. Het is daarmee logischer om de informatie van deze bouwtekeningen te verwerken in de BAG dan de informatie die wordt aangeleverd bij het technische deel.

2.8. BAG en WOZ verwerking

Type BAG applicatie

Label BAG

Omschrijving De reactie (ver)bouw wordt verwerkt in de BAG en WOZ-administratie. In de volgende tabel is per gebeurtenis de mutatie opgenomen inclusief de bijbehorende brondocumenten en data.

Tabel: Verwerking OPA vergunning

Soort melding	Gebeurtenis	Status	Brondocument	Datum
Nieuwbouw	Bouwvergunning verleend	Pand: Bouwvergunning verleend	OPA vergunning	Datum OPA vergunning
		VBO: Verblijfsobject gevormd	OPA vergunning	Datum OPA vergunning
		NA: Nummeraanduiding uitgegeven	Besluit nummer-aanduiding	Datum nummeraanduiding OPA vergunning
		WOZ-object: In aanbouw, niet actief		
		WOZ-deelobject: In aanbouw, niet actief		
Verbouw	Kleine verbouwing object	Pand: Verbouwing pand	OPA vergunning	Datum OPA vergunning
		VBO: Verbouwing verblijfsobject	OPA vergunning	Datum OPA vergunning
		WOZ-deelobject: In aanbouw, niet actief		
Splitsing en samenvoeging	Ingrijpende verbouwing	Pand: Bouwvergunning verleend	OPA vergunning	Datum OPA vergunning
		Nieuw VBO: Verblijfsobject gevormd	OPA vergunning	Datum OPA vergunning
		Nieuw NA: Nummeraanduiding uitgegeven	Besluit nummer-aanduiding	Datum nummeraanduiding OPA vergunning
		WOZ-object: In aanbouw niet actief		
		WOZ-deelobject: In aanbouw, niet actief		
Volledige sloop	Verlenen sloopvergunning	Pand: Sloopvergunning verleend	Akkoord sloopmelding	Datum akkoord sloop

Hieronder het overzicht van de attribuutwaarden/kenmerken die ingevoerd worden en de gestandaardiseerde voorlopige waarden die in het uiterste geval kunnen worden gebruikt. Omdat de Wkb op dit moment alleen geldt voor gevolgklasse 1, kan er ook alleen in die gevolgklasse gebruik worden gemaakt van gestandaardiseerde voorlopige waarden.

		Indien informatie beschikbaar	Gestandaardiseerde voorlopige waarde
Pand	Bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar
	Geometrie	Voorlopige contouren	Driehoek 1x1x1m en in onderzoek (aan alleen in onderzoek)
	Status	Bouwvergunning verleend Verbouwing pand	Bouwvergunning verleend Verbouwing pand
	Geometrie	Punt of vlak	Punt
Verblijfsobject	Oppervlakte	Voorlopige oppervlakte uit de bouwtekening	999999m2 en in onderzoek (aanbouw in onderzoek)
	Geometrie	Punt of vlak	Punt
	Gebruiksdoel	Gebruiksdoel uit de melding/vergunning	gebruiksdoel uit de melding/vergunning
	Status	Verblijfsobject gevormd Verbouwing verblijfsobject	Verblijfsobject gevormd Verbouwing verblijfsobject
	Afbakening	Duidelijkheid over het aantal verblijfsobjecten	Als er onvoldoende informatie beschikbaar is voor de nummering wordt er geen vbo opgevoerd
Nummeraanduiding	Status	Uitgegeven	Uitgegeven
Nieuw WOZ object	Afbakening	In relatie tot de kadastrale splitsing en vbo afbakening. Adressering volgens besluit nummeraanduiding	In relatie tot de kadastrale splitsing Als afbakening onduidelijk afwachten tot tekeningen beschikbaar zijn. Als vbo ontbreekt aanduiding met locatie omschrijving.
	Type	Type (soort-objectcode) afgeleid uit de melding/vergunning	Type (soort-objectcode) afgeleid uit de melding/vergunning
	In aanbouw	In aanbouw, niet actief	in aanbouw, niet actief
WOZ deelobject	Type	Overnemen uit tekeningen	Grond en 1e deelobject zijn altijd te vo voor de rest wachten op tekeningen, "as built" tekeningen of 1 januari
	In aanbouw	In aanbouw, niet actief	in aanbouw, niet actief
	Bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar	Vermoedelijk bouwjaar
	Oppervlakte	Per WOZ-deelobject overnemen uit tekeningen	Wachten op tekeningen of "as built" tekeningen of 1 januari

Als de gegevens voor de nummeraanduiding nog niet bekend zijn, dan kunnen verblijfsobject en nummeraanduiding op het moment van opname van het pand nog niet worden opgevoerd. Op een later moment, als de gegevens beschikbaar zijn, worden verblijfsobject en nummeraanduiding als volgt opgenomen:

Soort melding	Gebeurtenis	Status	Brondocument	Datum
Voldoende informatie voor vaststelling nummeraanduiding	Verblijfsobject toevoegen aan pand	VBO: Verblijfsobject gevormd	Ambtelijke verklaring met verwijzing naar de bouwmelding	Datum ambtelijke verklaring
		NA: Nummeraanduiding uitgegeven	Besluit nummeraanduiding	Datum nummeraanduidingsbesluit datum ambtelijke verklaring

Het kan voor komen dat er voor een (ver)bouwplan een OPA vergunning aangevraagd moet worden terwijl dat voorafgaand aan de Bouwmelding nog niet is gedaan. De Bouwmelding kan dan akkoord bevonden worden met de opmerking dat er nog een OPA vergunning aangevraagd moet worden. In die gevallen kan het dus zijn dat er eerst een Bouwmelding wordt gedaan en daarna pas een OPA vergunning wordt aangevraagd. Er wordt dan gewacht tot de OPA vergunning is verleend.

Overige

2.9. Break

Type Wachtmoment

2.10. knip

Type	Keuze
Omschrijving	Bij de invoering van de Ow wordt er een knip gemaakt tussen de omgevingsplanvergunning en de bouwtechnische vergunning. Ook wordt er een verschil gemaakt in gevolgklassen. Let op: voorlopig, tot nader orde, vallen de verbouwingen binnen gevolgklasse 1 niet binnen de Wkb maar volgen zij de route van gevolgklasse 2 en 3. In deze beschrijving is dit verder niet specifiek aangegeven maar moet voor de verbouwingen de route van gevolgklasse 2 en 3 gevolgd worden.

2.11. Bouwmelding

Type	Internet
Label	Initiatiefnemer
Omschrijving	De bouwmelding Wkb moet ten minste 4 weken voor de start van de bouw gedaan worden door de initiatiefnemer. Deze omvat geen bouwtekeningen maar wel een locatieomschrijving: adres, kadastrale aanduiding of coördinaten. De meeste gemeenten (90%) geven, net als bij de huidige sloopmeldingen, een reactie op de bouwmelding. Is er geen verplichting voor een OPA vergunning dan wordt deze reactie op de bouwmelding verwerkt in de basisregistraties. De bouwmelding vindt plaats aan het begin van de bouwperiode van een bouwproject. Bij een groot project betekent dit, dat het hele bouwplan als één geheel vergund kan zijn voor de OPA maar dat de bouw in verschillende fases opgestart wordt. Van deze fases wordt per fase een afzonderlijke bouwmelding gedaan, de melding bouw gestart gedaan en een afzonderlijk dossier bevoegd gezag geleverd. De fases omvatten samen het gehele plan van de OPA vergunning. Daarom kan het aantal objecten tussen OPA en bouwmelding afwijken. Worden er in de bouwmelding of technische vergunning (gevolgklasse 2 en 3) meer eenheden (bijvoorbeeld woningen) gemeld dan in de OPA vergund dan heeft VTH een taak de bouw stil te leggen en de extra eenheden te vergunnen. Deze extra vergunning wordt weer in de basisregistratie verwerkt inclusief adres. Wordt deze extra vergunning niet afgegeven dan zal de BAG niets doen tot de bouw gerealiseerd is. De WOZ kan deze eenheden, indien gewenst, als WOZ adres opnemen. Als de bouw gerealiseerd is wordt de werkelijke situatie verwerkt en worden eventueel extra eenheden getoetst op vergunningsplicht en naar aanleiding daarvan met of zonder indicatie geconstateerd in de BAG opgenomen.
Overige	

2.12. Informatie verzamelen

Type	VTH app
Label	Vergunningverlening
Omschrijving	Als er geen OPA vergunning nodig is voor het realiseren of wijzigen van het bouwwerk dan zal de bouwmelding als brondocument dienen voor de BAG en verdere verwerking in de WOZ. In de tijd dat de bouwmelding wordt beoordeeld (maximaal 4 weken) kunnen er werkzaamheden worden uitgevoerd ter voorbereiding op de registratie in de BAG en de WOZ. Hiervoor verwijzen we naar de beschrijving bij 2.6. "Informatie verzamelen" rondom de OPA vergunning.
Overige	

2.13. Reactie melding akkoord

Type	T&H app
Label	Vergunningen
Omschrijving	De meeste gemeenten geven, net als bij de huidige sloopmeldingen, een reactie op de bouwmelding. Deze reactie op de bouwmelding is alleen de trigger voor de verwerking in de basisregistraties als er geen OPA verplichting is. Let op: met de reactie op de bouwmelding wordt niet de ontvangstbevestiging bedoeld. Als de gemeente ervoor heeft gekozen deze reactie niet te versturen dan kan ook een vinkje in het systeem van vergunningverlening voor bijvoorbeeld het sluiten van de melding de trigger zijn. Als er helemaal geen trigger is, dan gaat de 4 dagen termijn voor de verwerking in de BAG in op de laatste dag van de wettelijke reactie-termijn van de gemeente dus 4 weken na de bouwmelding.
Overige	

2.14. BAG verwerking

Type	BAG applicatie
------	----------------

Label	BAG beheer
Omschrijving	BAG verwerking gelijk aan de huidige werkwijze alleen als er geen vergunningplicht is voor de omgevingsplanactiviteit.
Overige	

2.15. WOZ verwerking

Type	WOZ app
Label	WOZ beheer
Omschrijving	WOZ verwerking gelijk aan de huidige werkwijze alleen als er geen vergunningplicht is voor de omgevingsplanactiviteit.
Overige	

2.16. Einde van Aanvraag en verlening

Type	Uitgang
------	---------

2.17. Aanvraag TVB

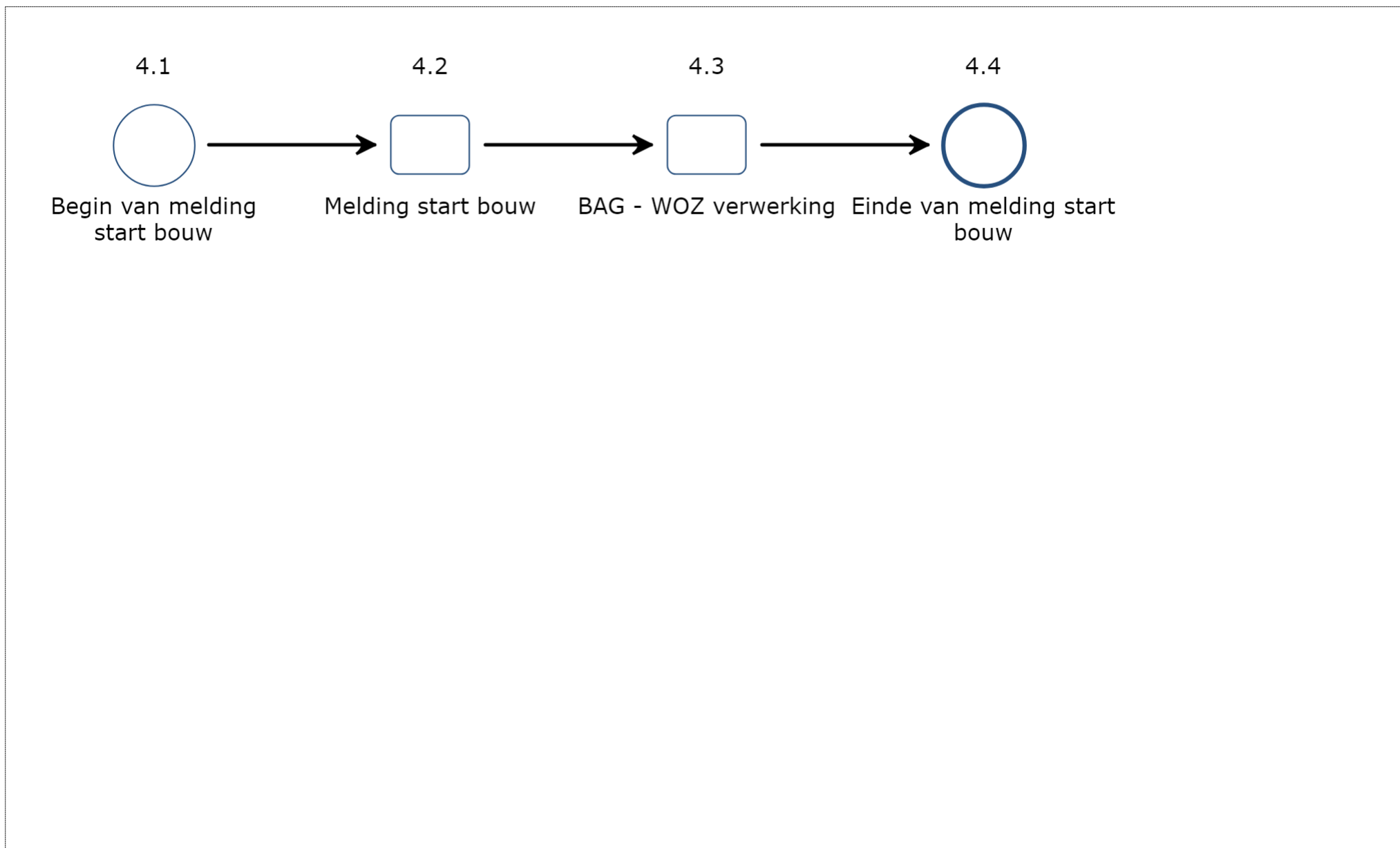
Type	VTH app
Label	Initiatiefnemer
Omschrijving	Bij gevolgklassen 2 en 3 verandert er weinig in het proces voor de BAG, BGT en de WOZ. De knip tussen de omgevingsplantoets en de technische toets geldt ook in deze gevolgklassen. De technische bouwtoets wordt echter door de gemeente uitgevoerd en niet door een kwaliteitsborger. Er zit geen volgtijdelijkheid in deze aanvragen. Naar verwachting worden de OPA aanvraag en de aanvraag voor de TBV in de meeste gevallen gelijktijdig ingediend. Ook bij gevolgklasse 2 en 3 wordt de OPA-vergunning verwerkt in de BAG als brondocument. Mocht die niet verplicht zijn dan wordt de Technische Bouwvergunning verwerkt in de BAG en de WOZ. Let op: de verbouwingen binnen gevolgklasse 1 vallen in ieder geval tot nader orde niet onder de Wkb en volgen daarmee dezelfde route als de (ver)bouwwerken in gevolgklasse 2 en 3.
Overige	

2.18. Informatie verzamelen

Type	VTH app
Label	Vergunningverlening
Omschrijving	De gemeente heeft tijd nodig om de aanvraag voor de technische bouwvergunning te beoordelen. Er zijn korte en lange procedures. Meer informatie daarover is te vinden op: Korte en uitgebreide voorbereidingsprocedure Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl) De korte procedure kent een doorlooptijd van 6 weken en een eventuele verlenging van 6 weken. Deze komt het meeste voor. De uitgebreide procedure (in uitzonderingssituaties) kent een maximalen doorlooptijd van 6 maanden met 6 weken uitstel. Na de aanvraag kan er alvast informatie worden ingewonnen voor de registratie zodat de verwerking na de verlening van de TBV-vergunning wat minder onder tijdsdruk staat. - Oppervlaktes bepalen - Voorlopige geometrie intekenen - Huisnummerbesluit opstellen Deze route is ongeveer gelijk aan de huidige werkwijze en daarom zeer beperkt uitgewerkt.
Overige	

2.19. Verlening Omgevingsplan activiteit

Type	Mijlpaal
Omschrijving	De OPA vergunning wordt in de BAG en WOZ verwerkt. De TBV niet tenzij er geen vergunningplicht is voor de omgevingsplan activiteit.



melding start bouw

4.1. Begin van melding start bouw**4.2. Melding start bouw**

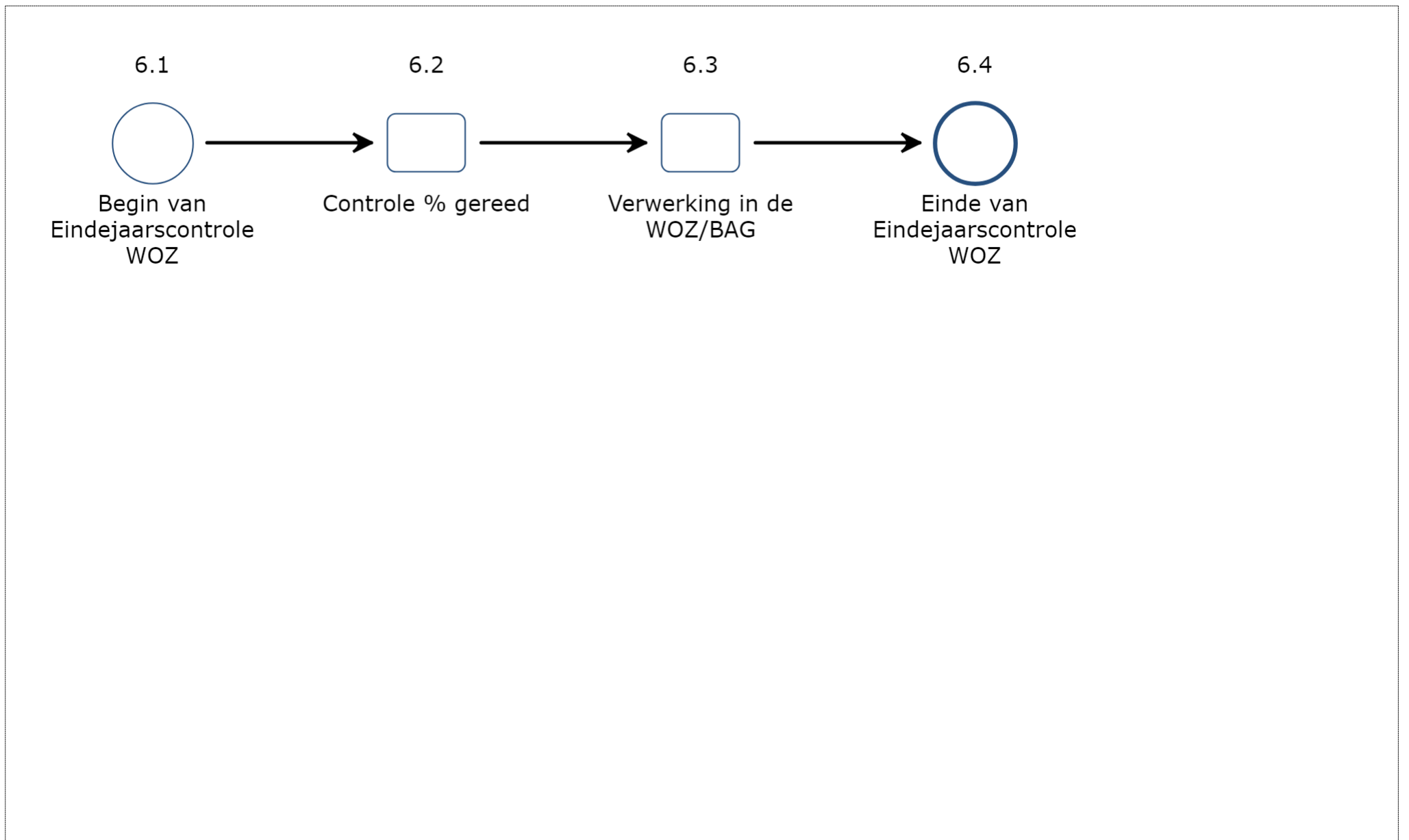
Type	Internet
Label	Kwaliteitsborger of ?
Omschrijving	Voor de start bouw melding geldt een informatieplicht binnen de Ow voor de initiatiefnemer voor <u>alle</u> gevolgklassen, verbouw en nieuwbouw. De verwerking van de start bouw melding is één van de triggers om de start van de bouwwerkzaamheden te verwerken in de BAG en de WOZ. Deze trigger kan overigens ook afkomstig zijn van een signalering van start bouwwerkzaamheden door een bevoegd ambtenaar aan de hand van bijvoorbeeld luchtfoto's, permanente marktanalyse, taxatiebezoek en landmeetkundige bevindingen. Onder de Omgevingswet worden ook start bouwmeldingen in de toekomst gedaan. Het is toegestaan deze toekomstige meldingen in de BAG te verwerken met de meldingsdatum als documentdatum en de verwachte startdatum als ingangsdatum.
Overige	

4.3. BAG - WOZ verwerking

Type	BAG applicatie			
Label	BAG			
Omschrijving	De signalering dat de bouw is gestart wordt verwerkt in de BAG en de WOZ. Als brondocument voor de BAG volstaat een verwijzing naar de zaak of document van de start bouw melding, een mail of een ambtelijke verklaring naar aanleiding van signalering van een bevoegde ambtenaar.			
	Soort melding	Gebeurtenis	Status	Brondocument
	Start bouw	Melding start bouw	Pand: Bouw gestart	Start bouwmelding of bronverwijzing
			WOZ-object: Actief met % gereed	
			WOZ-deelobject: In aanbouw, actief	
		Controle 1 januari	WOZ-object: Actief met % gereed	
			WOZ-deelobject: actief	
Overige				

4.4. Einde van melding start bouw

Type	Uitgang
------	---------



Eindejaarscontrole WOZ

6.1. Begin van Eindejaarscontrole WOZ**6.2. Controle % gereed**

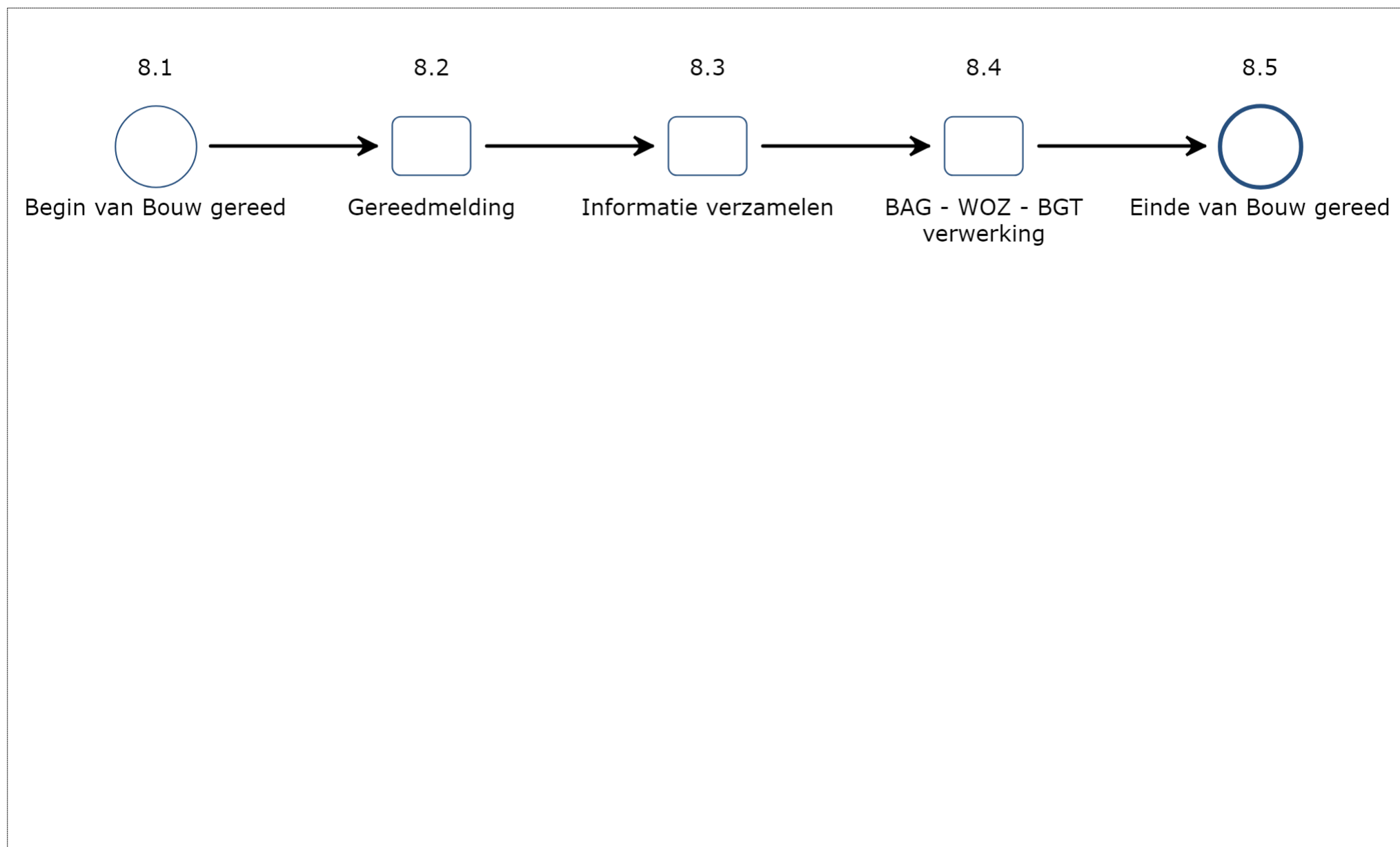
Type	Handmatig																			
Omschrijving	De WOZ waardeert op basis van de bouwkundige situatie op de peildatum 1 januari. Dat betekent dat het % gereed van verbouw en van nieuwbouw op 1 januari wordt vastgesteld door middel van veldcontroles of andere beschikbare informatie(bronnen). Voor woningbouw gelden de volgende percentages: <table> <tr> <th></th><th>appartement</th><th>eengezinswoning</th></tr> <tr> <td>ruwe laagste vloer complex gereed</td><td>10%</td><td></td></tr> <tr> <td>ruwe begane grondvloer gereed</td><td></td><td>20%</td></tr> <tr> <td>ruwe vloer appartement gereed</td><td>25%</td><td></td></tr> <tr> <td>alle ruwe verdiepingsvloeren gereed</td><td></td><td>40%</td></tr> <tr> <td>dak (complex) waterdicht</td><td>60%</td><td>60%</td></tr> </table> Dankzij deze globale voortgangpercentages kan de inschatting van de toestand per 1 januari in de regel ook al vóór 1 januari voldoende nauwkeurig worden ingeschat. Voor niet-woningen moet de gemeente zelf een inschatting maken van het voortgangpercentage en de totale stichtingskosten. De noodzakelijke mate van nauwkeurigheid van deze inschatting van de voortgang bouw is natuurlijk mede afhankelijk van de hoogte van de stichtingskosten. Als er bij de registratie van het object in de BAG en WOZ gebruik is gemaakt van gestandaardiseerde voorlopige waarden, moet voor het maken van de inschatting van de WOZ-waarde van het object in aanbouw op 1 januari aanvullende informatie worden opgevraagd, onder meer over de oppervlakte.			appartement	eengezinswoning	ruwe laagste vloer complex gereed	10%		ruwe begane grondvloer gereed		20%	ruwe vloer appartement gereed	25%		alle ruwe verdiepingsvloeren gereed		40%	dak (complex) waterdicht	60%	60%
	appartement	eengezinswoning																		
ruwe laagste vloer complex gereed	10%																			
ruwe begane grondvloer gereed		20%																		
ruwe vloer appartement gereed	25%																			
alle ruwe verdiepingsvloeren gereed		40%																		
dak (complex) waterdicht	60%	60%																		

6.3. Verwerking in de WOZ/BAG

Type	WOZ app								
Omschrijving	In de WOZ wordt het % gereed verwerkt volgens onderstaande tabel. <table> <tr> <th>Soort melding</th><th>Gebeurtenis</th><th>Status</th></tr> <tr> <td rowspan="2"></td><td rowspan="2">Controle 1 januari</td><td>WOZ-object: Actief met % gereed</td></tr> <tr> <td>WOZ-deelobject: actief</td></tr> </table> Als blijkt dat de (ver)bouw voor 100% klaar is, wordt het object regulier getaxeerd, bijvoorbeeld op basis van de vergelijking, en niet langer gebaseerd op een vervangingswaarde specifiek voor objecten in aanbouw. Als blijkt dat een bouw al gestart is of zelfs al gereed is terwijl dat niet in de BAG is verwerkt, dan moet de BAG daarvan op de hoogte worden gesteld zodat de start bouw en melding bouw gereed naar aanleiding van deze signalering verwerkt kan worden. Ook de bouwinspecteurs kunnen met deze informatie hun eigen werkproces verder oppakken en willen daarom graag geïnformeerd worden.		Soort melding	Gebeurtenis	Status		Controle 1 januari	WOZ-object: Actief met % gereed	WOZ-deelobject: actief
Soort melding	Gebeurtenis	Status							
	Controle 1 januari	WOZ-object: Actief met % gereed							
		WOZ-deelobject: actief							

6.4. Einde van Eindejaarscontrole WOZ

Type	Uitgang
------	---------



Bouw gereed

8.1. Begin van Bouw gereed

8.2. Gereedmelding

Type	Internet
Label	Kwaliteitsborger of ?
Omschrijving	Er zijn drie triggers voor de gereedmelding in de BAG en de WOZ: 1) een reactie op het dossier bevoegd gezag (waarmee niet de ontvangstbevestiging wordt bedoeld) 2) de gereedmelding informatieplicht Ow (minimaal 2 dagen voor de ingebruikname) 3) een signalering van een daartoe bevoegd ambtenaar (zoals gegevensbeheerder BAG, gegevensbeheerder WOZ of VTH) 1) Reactie op dossier bevoegd gezag Voor gevolgklasse 1 geldt dat twee weken voor de ingebruikname, de initiatiefnemer een dossier bevoegd gezag moet opleveren (meldingplicht). In dit dossier zijn de gegevens en de bescheiden van de gerealiseerde (ver)bouw opgenomen. Dit omvat in ieder geval een tekening van de maatvoering van de "binnenkant" as built inclusief gerealiseerde vergunningsvrije (ver)bouw. Het dossier bevoegd gezag wordt door de gemeente (toezicht) op volledigheid gecontroleerd. Zij moeten binnen 10 werkdagen een reactie geven aan de initiatiefnemer. Het object kan pas in gebruik worden genomen na goedkeuring van de gemeente. Als de gemeente niet akkoord gaat met het dossier wil dat niet zeggen dat het bouwwerk voor de BAG en WOZ niet gereed is. Daarom is de reactie van de gemeente op het dossier bevoegd gezag het brondocument voor de verwerking van de gereedmelding in BAG en WOZ. Alleen in heel uitzonderlijke gevallen kunnen er redenen zijn om toch te wachten op het akkoord op het dossier bevoegd gezag omdat de bouw voor BAG en WOZ nog niet klaar is. 2) Gereedmelding Ow Er geldt naast de meldingsplicht voor het dossier bevoegd gezag ook een informatieplicht binnen de Omgevingswet voor het gereedmelden van de (ver)bouwactiviteiten door de initiatiefnemer. Deze melding moet 2 dagen voor de ingebruikname worden doorgegeven aan de gemeente. Deze melding is de trigger voor de gereedmelding bij gevolgklasse 2 en 3 maar mag ook bij gevolgklasse 1 gebruikt worden. Voor gevolgklasse 1 geldt echter dat de gereedmelding Ow meestal later binnenkomt dan het dossier bevoegd gezag. 3) Signaleringen Tenslotte kunnen triggers voor de gereedmelding in de BAG en WOZ ook afkomstig zijn van een signalering van het gereed zijn van de bouwwerkzaamheden door een bevoegd ambtenaar. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren op basis van recente luchtfoto's, permanente marktanalyse, taxatiebezoek, opname toestand per 1 januari of landmeetkundige bevindingen. Het leggen van een link tussen de status van een verblijfsobject op grond van de bouwregelgeving en de mogelijke illegaliteit van inschrijving in de BRP valt niet binnen de verantwoordelijkheid van de BAG registratie. Een dergelijke link zou namelijk betekenen dat de BAG pas een gereedmelding mag doorvoeren als toezicht daarvoor akkoord geeft en dat valt niet binnen de doelstelling van de BAG. Toezicht zal een andere methode moeten gebruiken om te vroeg betrokken woningen of bedrijfsgebouwen in de gaten te houden. Het is daarbij wel belangrijk dat signaleringen van gereedmeldingen vanuit andere kanalen dan VTH aan VTH worden gecommuniceerd. Zij kunnen dan zelf actie ondernemen en een systematiek voor toezicht instellen.
Overige	

8.3. Informatie verzamelen

Type	Handmatig
Label	Toezicht
Omschrijving	De "as built" tekeningen uit het dossier bevoegd gezag moeten worden beoordeeld. Op basis van de tekening worden de hieronder vermelde kenmerken voor de BAG en de WOZ gecontroleerd. Hiervoor is maximaal 2

	weken plus 4 dagen beschikbaar omdat de gemeente binnen 2 weken een reactie moet geven. Bij een snelle reactie van de gemeente kan deze tijd dus korter zijn. Als er geen akkoord komt dan is na 2 weken de melding akkoord. BAG Pand - Definitieve geometrie aanvragen - Definitieve bouwjaar invullen - Statussen bijwerken naar Pand in gebruik - Eventuele indicaties in onderzoek verwijderen. Verblijfsobject - Het aantal verblijfsobjecten zo nodig aanpassen - De gebruiksoppervlakte aanpassen - Statussen bijwerken naar Verblijfsobject in gebruik - Eventuele indicaties in onderzoek verwijderen WOZ - De afbakening van het aantal WOZ objecten zo nodig aanpassen - Geregistreerde oppervlakte per WOZ-deelobjecten opnemen - Bouwjaar van WOZ object en WOZ deelobjecten vaststellen Het landmeetkundig inmeten van definitieve geometrie is tot nu toe vaak noodzakelijk geweest om de volgende redenen: - De luchtfoto's zijn niet altijd van voldoende kwaliteit geweest om in te meten met 30 cm nauwkeurigheid. - De actualiteit van de luchtfoto's is vaak niet voldoende om binnen de actualiteitseis van 6 maanden definitieve geometrie vast te stellen. - Er wordt veel vergunningvrij gebouwd bij een verleende vergunning. Er is zonder luchtfoto of controle ter plaatse, geen inzicht in wat vergunningsvrij is bijgebouwd. Deze punten resulteerden erin dat er bij gereedmelding onvoldoende informatie was om tot een vaststelling van definitieve geometrie te komen en dat 6 maanden tijd gegeven werd om deze definitieve geometrie vast te stellen. Met het dossier bevoegd gezag, en daarmee de levering van "as built" tekeningen bij gereedmelding, is het in een aantal gevallen mogelijk om wel nauwkeurig de contouren definitief vast te stellen. Het uitgangspunt is dat in principe de "as built" tekeningen worden gebruikt om de geometrie definitief in te tekenen mits deze voldoende geo-gerelateerd zijn, en geschikt zijn om de definitieve geometrie met een nauwkeurigheid van 30cm te kunnen opnemen in de BAG en BGT. Dit zal vooral bij verbouwingen het geval zijn. Als de gemeente een hogere kwaliteit wenst dan kunnen er <u>achteraf</u> landmeetkundig controles worden uitgevoerd. Dit kan dan bijvoorbeeld samengaan met het inmeten van de gehele inrichting van de omgeving die een langere actualiteitseis heeft. Daarnaast kunnen kleine onjuistheden ook nog met de fotokartering worden gecorrigeerd. Met het zoveel opnemen van de definitieve geometrie op basis van de "as built" tekeningen worden extra stappen in het proces voorkomen en beschikken de gebruikers van de BAG eerder over een hogere kwaliteit geometrie.
Aantekening	Dit is een controle op de levering van stukken. Er wordt wel een controle gedaan op of er niet vergunningsplichtigs niet is vergund.
Overige	

8.4. BAG - WOZ - BGT verwerking

Type	BAG applicatie
Label	BAG
Omschrijving	De signalering dat de bouw gereed is wordt verwerkt in de BAG, WOZ en evt. de BGT. Als brondocument volstaat een verwijzing naar de zaak of document van de het dossier bevoegd gezag. Dit mag ook een mail zijn of een ambtelijke verklaring.

Als er naast de statuswijziging die hoort bij de gereedmelding, ook andere wijzigingen n.a.v. de gereedmelding worden doorgevoerd dan moet het brondocument ook verwijzen naar een onderbouwing van deze wijzigingen, bijvoorbeeld de zaak van het dossier bevoegd gezag.

Documentdatum: Datum reactie op de gereedmelding.

BAG

Pand

- Definitieve geometrie opnemen
- Bouwjaar aanpassen
- Statussen bijwerken naar Pand in gebruik
- evt. de indicaties in onderzoek worden verwijderd.

Verblijfsobject

- De gebruiksoppervlakte aanpassen
- Statussen bijwerken naar Verblijfsobject in gebruik.
- De indicaties in onderzoek worden verwijderd.

WOZ

- Bij WOZ-object en WOZ-deelobjecten de aanduiding in aanbouw verwijderen.
- Geregistreerde oppervlakte WOZ-deelobjecten eventueel aanpassen aan feitelijk gerealiseerde situatie (indien van toepassing in overeenstemming met BAG-oppervlakte).

Soort melding	Gebeurtenis	Status	Brondocument	Datum
Bouw gereed	Melding bouw gereed	Pand: Pand in gebruik (als definitieve geometrie is overgenomen) en Pand in gebruik (niet ingemeten) als de definitieve geometrie	Bouw gereedmelding of bronverwijzing	Datum van de melding
		VBO: Verblijfsobject in gebruik (als definitieve geometrie is overgenomen) en verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten) als de definitieve geometrie nog niet bekend is.		
		WOZ-object: Actief, 100% gereed		
		WOZ deelobject: Actief		
Soort melding	Gebeurtenis	Status	Brondocument	Datum
Levering definitieve geometrie	Beschikbaar komen definitieve geometrie	Pand: Pand in gebruik	Melding beschikbaar komen definitieve geometrie of bronverwijzing	Datum van de melding
		VBO: Verblijfsobject in gebruik		

Als blijkt dat het aantal verblijfsobjecten of panden anders is dan eerder in de BAG was opgenomen dan wordt dat nu aangepast.

Soort object	Gebeurtenis	Status	Brondocument	Datum
Verblijfsobject	Verblijfsobject toevoegen aan pand	Verblijfsobject in gebruik	Ambtelijke verklaring met verwijzing naar de bouwmelding	Datum ambtelijke verk
Nummeraanduiding	Verblijfsobject toevoegen aan pand	Nummeraanduiding uitgegeven	Besluit nummeraanduiding	Datum nummeraanduidingsbe datum ambtelijke verk
Pand	Constatering nieuw object	Pand in gebruik	Ambtelijke verklaring met verwijzing naar de bouwmelding	Datum ambtelijke verk

Deze nieuwe niet vergunde verblijfsobjecten en panden krijgen een indicatie "geconstateerd".

Als bij gevolgklasse 1 (onder de Wkb) een signalering van een bevoegd ambtenaar, bijvoorbeeld de WOZ, eerder binnenkomt dan de levering van het dossier bevoegd gezag dan wordt het object gereedgemeld ook al is er gebruik gemaakt van dummywaarden. Uiteindelijk zal het dossier bevoegd gezag geleverd moeten worden. Ook kan de fotokartering eerder dan het dossier bevoegd gezag melden dat de bouw

	gereed is. Ook dan kan dit in de BAG en WOZ verwerkt worden. Een signaal naar toezicht is misschien niet onverstandig.
--	--

Overige

8.5. Einde van Bouw gereed

Type	Uitgang
------	---------